



2019年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2018年11月6日

上場会社名 プロパティエージェント株式会社
 コード番号 3464 URL <http://www.propertyagent.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中西 聖
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 岩瀬 晃二
 四半期報告書提出予定日 2018年11月7日
 配当支払開始予定日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第2四半期の業績(2018年4月1日～2018年9月30日)

(1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期第2四半期	5,504	14.0	45	88.1	86		83	
2018年3月期第2四半期	6,400	9.5	380	59.2	225	73.6	142	73.5

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年3月期第2四半期	12.38	
2018年3月期第2四半期	21.40	20.90

当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。

2018年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」ならびに「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

2019年3月期第2四半期の「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年3月期第2四半期	21,190	4,182	19.7
2018年3月期	16,859	3,976	23.6

(参考)自己資本 2019年3月期第2四半期 4,170百万円 2018年3月期 3,974百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年3月期		0.00		13.00	13.00
2019年3月期		0.00			
2019年3月期(予想)				21.00	21.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

2019年3月期(予想)期末配当の内訳 普通配当16円00銭 記念配当5円00銭

3. 2019年3月期の業績予想(2018年4月1日～2019年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,000	14.5	1,700	22.1	1,355	20.0	870	18.8	125.98

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年3月期2Q	7,046,400 株	2018年3月期	6,697,600 株
期末自己株式数	2019年3月期2Q	454 株	2018年3月期	454 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期2Q	6,766,842 株	2018年3月期2Q	6,673,305 株

当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。
2018年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「発行済株式数(普通株式)」を算定しております。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3)業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、同資料の提出日現在において当社が判断したものであります。

当第2四半期累計期間（2018年4月1日～2018年9月30日）におけるわが国経済は、企業収益の改善が下支えとなつたものの、米国の保護主義政策による貿易問題や西日本豪雨、北海道胆振東部地震などの天災による個人消費の下押しなどにより、慎重化が見られる状況となりました。しかしながら、有効求人倍率は引き続き高い水準にあり、失業率は約25年ぶりの低水準圏にあるなど、今後も雇用、所得環境の改善傾向は持続することが想定されることから、個人消費の下押しは一時的なものと考えられます。そのため、内需がけん引する形で景気回復が継続する見込みは不変な状況となっております。また、不動産の需給と価格に影響する長期金利は、米国金利の上昇、日銀国債買い入れ額引き下げの思惑などから上昇いたしました。今後は上昇圧力、低下圧力の作用によりボラタイルな動きが強まる可能性があるものの、日銀の介入により0.1%を中心としたレンジから脱しない見通しであり、今後も低金利状況は継続することが見込まれます。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、2018年度上半期の東京都区部の供給戸数は前年同期と比較して11.1%減少し、契約率も好不調の境となる70%を切る状況となりました。一方で、平均専有面積の減少により平均価格は2.5%の減少となつたものの、㎡単価は2.7%の上昇となっており上昇傾向が継続する状況となりました（不動産経済研究所調べ）。また、マンションの中でも特に首都圏のコンパクトマンション（専有面積30㎡以上～50㎡未満）の供給は2017年年間、2018年上半期ともに3年連続の増加となっており、販売シェアも同様に増加していることから、コンパクトマンションのニーズは強まっていることが考えられます。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、政府主導の低金利政策の恩恵や不動産投資ニーズの拡大、積極的な金融機関の融資姿勢、堅調な賃料の伸びなどにより2018年上半期の供給戸数は増加しており、平均価格は3,000万円を突破、㎡単価も上昇する状況が続いており、販売は好調な状況となっております。資産運用を目的とした不動産投資は、安定した資産形成の一つの手段として、そのニーズは高まっており、今後も購入需要は好調に推移することが想定されます。

このような経営環境の下、当社は自社開発物件の拡大による販売戸数の拡大のみならず、海外の富裕層向け販売による販路の拡大や営業努力による値引き幅の抑制など利益の最大化を図ってまいりました。また、生産性向上、事業効率向上の観点からCRM戦略、マーケティング戦略をより一層強化し、販売戸数の増加と人員数、広告宣伝費の削減に努めてまいりました。これらの施策により当社の販売活動は当初の計画を上回って進捗しております。

この結果、売上高は5,504,587千円と前年同四半期に比べ895,671千円（14.0%減）の減収、営業利益は45,062千円と前年同四半期と比べ335,121千円（88.1%減）の減益となり、経常損失86,905千円（前年同四半期は経常利益225,333千円）、四半期純損失83,775千円（前年同四半期は四半期純利益142,786千円）となりました。なお、開発物件の竣工が第4四半期に集中していることから、引渡により計上される売上高につきましても第4四半期に偏重するため、当第2四半期においては減収減益、損失の計上となっておりますが、前年を上回る販売進捗となっております。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

（不動産開発販売事業）

不動産開発販売事業では、世界第一位の都市圏GDPを誇り、高水準のイールドギャップを確保できる東京の不動産という視点及び市場規模の優位性と事業効率の最大化という観点から、東京23区かつ利便性の高い立地に集中した開発を強化し、12物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきた9物件が竣工いたしました。販売においては、世界の主要先進都市の中でも高水準な投資利回りを実現できる東京の不動産という強みを活かし、国内投資家だけでなく海外の富裕層向け販売を実施するなど販路拡大に努め、さらに、設定賃料や投資利回り、物件仕様、立地など総合的な観点での当社物件の競争力を的確に営業することによる値引き幅の抑制を図るなど、利益の最大化を図ってまいりました。また、業界初のCtoC情報交換プラットフォーム「ToCチャットonLINE」をはじめとするCRM戦略、ウェブ広告を中心としたマーケティング戦略により、効率的な集客と契約決定率の向上を実現し、販売戸数の増加と営業人件費や広告宣伝費の削減を図ってまいりました。加えて、自社ブランド既存物件の買取再販にも注力するなど、自社リソースの最大限の活用により、利益拡大を図ってまいりました。これらの結果、販売活動は計画を上回って進捗し、未竣工物件の引渡し完了していないことが影響しているものの

投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズは79戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズは41戸、その他で57戸を販売いたしました。

この結果、売上高5,172,591千円（前年同四半期比15.1%減）、営業損失8,856千円（前年同四半期は営業利益347,405千円）となりました。

（プロパティマネジメント事業）

プロパティマネジメント事業は、自社開発物件竣工販売後の確実な賃貸管理戸数の増加及び受託組合数の増加により、当四半期末の賃貸管理戸数は2,624戸、建物管理戸数は2,721戸（64棟、61組合）となり、順調にストック収入を増加いたしました。また、賃貸更新事務手数料等の各種手数料の確保を行い、さらなる利益拡大を図ってまいりました。

この結果、売上高331,996千円（前年同四半期比8.4%増）、営業利益53,918千円（前年同四半期比64.5%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

（資産）

当第2四半期会計期間末における総資産は、21,190,820千円となり、前事業年度末に比べ4,331,516千円増加いたしました。これは主に当第2四半期会計期間に自社開発物件が竣工したことにより前事業年度末に比べ販売用不動産が3,502,909千円、自社開発物件の用地仕入及び物件開発の進行に伴い仕掛販売用不動産が324,615千円、それぞれ増加したことによるものであります。

（負債）

当第2四半期会計期間末における負債合計は、17,008,260千円となり、前事業年度末に比べ4,125,243千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の用地仕入及び物件開発に係る資金を調達したことにより、短期借入金の前事業年度末に比べ1,465,576千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が前事業年度末に比べ1,367,917千円、当第2四半期会計期間に自社開発物件が竣工したことに伴い買掛金が前事業年度末に比べ1,675,780千円、それぞれ増加したことによるものであります。

（純資産）

当第2四半期会計期間末における純資産は、4,182,560千円となり、前事業年度末に比べ206,272千円増加いたしました。これは主に配当を87,062千円実施し、四半期純損失を83,775千円を計上したことにより利益剰余金が減少した一方、新株予約権の行使に伴い資本金及び資本剰余金が合計で366,166千円増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は2,457,847千円と前事業年度末と比べ77,589千円（3.3%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、積極的な用地仕入や物件の開発進行等によるたな卸資産の増加があった一方、自社開発物件が竣工したことによる仕入債務の増加があったこと等により△2,987,720千円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出及び投資有価証券の取得による支出があったこと等により△39,565千円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、物件の竣工及び引渡による開発資金にかかる借入の返済があった一方、用地仕入及び物件開発にかかる金融機関からの資金調達や新株予約権の発行及び当該予約権の行使による資金調達を実施したことにより、3,104,874千円となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年5月8日に公表いたしました2019年3月期の業績予想につきまして下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益 (注)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	24,000	1,600	1,250	806	120.35
今回修正予想 (B)	22,000	1,700	1,355	870	125.98
増減額 (B-A)	△2,000	100	105	64	—
増減率 (%)	△8.3	6.3	8.4	7.9	—

当社が事業展開する東京都心エリアの投資用不動産は、政府主導の低金利政策の恩恵や不動産投資ニーズの拡大、積極的な金融機関の融資姿勢、堅調な賃料の伸びなどにより、平均価格は上昇傾向を維持しており、当社の販売状況も販路の拡大や値引き幅の抑制などにより価格、利益面において当初計画を上回って推移しております。また、生産性向上、事業効率向上の観点から強化したCRM戦略やマーケティング戦略が功を奏し、人員数や広告宣伝費の削減が想定より大きくなっております。これらのことから販売戦略や広告戦略、人員計画等について、利益が最大化されるようなさらなる見直しを行いました。

この結果、売上高予想を2,000百万円減の22,000百万円、営業利益予想を100百万円増の1,700百万円、経常利益予想を105百万円増の1,355百万円、当期純利益予想を64百万円増の870百万円に修正いたしました。

なお、業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,390,258	2,467,847
売掛金	4,036	3,270
販売用不動産	2,357,857	5,860,766
仕掛販売用不動産	11,515,391	11,840,007
貯蔵品	1,875	1,697
その他	235,850	627,223
貸倒引当金	△287	△366
流動資産合計	16,504,981	20,800,446
固定資産		
有形固定資産	88,361	94,316
無形固定資産	14,053	12,447
投資その他の資産		
その他	254,468	286,137
貸倒引当金	△2,561	△2,527
投資その他の資産合計	251,907	283,610
固定資産合計	354,322	390,374
資産合計	16,859,304	21,190,820
負債の部		
流動負債		
買掛金	736,454	2,412,235
短期借入金	324,500	1,790,076
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	4,672,164	7,589,885
未払法人税等	244,703	10,101
賞与引当金	36,214	18,371
役員賞与引当金	43,500	—
アフターコスト引当金	6,213	6,150
その他	675,793	599,427
流動負債合計	6,769,543	12,456,248
固定負債		
社債	145,000	130,000
長期借入金	5,929,936	4,380,132
その他	38,537	41,880
固定負債合計	6,113,473	4,552,012
負債合計	12,883,017	17,008,260
純資産の部		
株主資本		
資本金	353,803	536,886
資本剰余金	303,803	486,886
利益剰余金	3,317,412	3,146,574
自己株式	△242	△242
株主資本合計	3,974,776	4,170,104
新株予約権	1,510	12,455
純資産合計	3,976,287	4,182,560
負債純資産合計	16,859,304	21,190,820

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自2017年4月1日 至2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)
売上高	6,400,258	5,504,587
売上原価	5,012,015	4,331,543
売上総利益	1,388,243	1,173,044
販売費及び一般管理費	1,008,059	1,127,981
営業利益	380,184	45,062
営業外収益		
受取利息	27	21
受取手数料	1,035	711
違約金収入	300	350
その他	45	454
営業外収益合計	1,409	1,537
営業外費用		
支払利息	93,816	92,415
支払手数料	60,085	40,350
その他	2,358	740
営業外費用合計	156,260	133,505
経常利益又は経常損失(△)	225,333	△86,905
特別損失		
固定資産除却損	—	4,445
特別損失合計	—	4,445
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	225,333	△91,351
法人税、住民税及び事業税	78,490	1,353
法人税等調整額	4,056	△8,929
法人税等合計	82,547	△7,576
四半期純利益又は四半期純損失(△)	142,786	△83,775

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失 (△)	225,333	△91,351
減価償却費	8,537	8,590
株式報酬費用	—	3,504
敷金償却額	732	754
長期前払費用償却額	1,856	812
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△146	45
賞与引当金の増減額 (△は減少)	13,897	△17,842
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△70,000	△43,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△544	△63
受取利息	△27	△21
支払利息	93,816	92,415
支払手数料	60,085	40,350
固定資産除却損	—	4,445
売上債権の増減額 (△は増加)	1,908	765
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,323,067	△3,827,347
前渡金の増減額 (△は増加)	30,822	△74,922
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,016,284	1,675,780
その他	19,479	△379,598
小計	△3,953,601	△2,607,181
利息の受取額	28	21
利息の支払額	△91,795	△95,503
手数料の支払額	△60,085	△40,350
法人税等の支払額	△236,750	△244,706
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,342,205	△2,987,720
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	—	△10,000
有形固定資産の取得による支出	△4,470	△16,608
無形固定資産の取得による支出	△1,813	△2,236
その他	△270	△10,720
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,554	△39,565
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△157,960	1,465,576
長期借入れによる収入	6,794,300	3,549,750
長期借入金の返済による支出	△2,180,584	△2,181,833
社債の償還による支出	△15,000	△15,000
株式の発行による収入	3,360	363,934
自己株式の取得による支出	△128	—
配当金の支払額	△45,012	△87,062
新株予約権の発行による収入	—	9,672
その他	△324	△162
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,398,650	3,104,874
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	49,890	77,589
現金及び現金同等物の期首残高	2,370,856	2,380,258
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,420,747	2,457,847

(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2018年7月17日開催の取締役会において、「第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権(行使指定・停止指定条項付)」(以下「本新株予約権」という。)の発行を決議し、2018年7月25日付の取締役会において本新株予約権の発行条件等を決議しております。

本新株予約権について、2018年8月23日、同年8月30日及び同年9月18日にそれぞれ権利行使を受け、普通株式300,000株を発行しております。この結果、資本金及び資本剰余金がそれぞれ176,666千円増加しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	四半期損益 計算書計上額 (注) 1
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	6,093,859	306,399	6,400,258	—	6,400,258
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,093,859	306,399	6,400,258	—	6,400,258
セグメント利益	347,405	32,778	380,184	—	380,184

(注) 1. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第2四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	四半期損益 計算書計上額 (注) 1
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	5,172,591	331,996	5,504,587	—	5,504,587
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,172,591	331,996	5,504,587	—	5,504,587
セグメント利益又は 損失(△)	△8,856	53,918	45,062	—	45,062

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。